

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 211-0491761

שינוי יעוד מגורים א למגורים מסחר ותעסוקה ושינוי הוראות בניה

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי נצרת

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית מפורטת נקודתית מחליפה תכנית מפורטת ג/5194, משנה יעוד מגורים אי ליעוד מגורים מסחר ותעסוקה ומשנה הוראות בניה התכנית בכביש עוקף נצרת שכונת אלקפזה הבנין יכלול קומת חניה תת קרקעית וחניה עילית קומת מסחר משרדים ומגורים הבנין יהיה 7 קומות וקומה תת קרקעית . הבניה לחזית כביש 75 תדורג החל מקומה השלישית ובנסיגה של 5 מ' לפחות יחסית לקומות התחתונות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי יעוד מגורים א למגורים מסחר ותעסוקה ושינוי הוראות בניה

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

211-0491761 מספר התכנית

1.980 דונם 1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

ל"ר לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי נצרת  
 קואורדינאטה X 228025  
 קואורדינאטה Y 732525

**1.5.2 תיאור מקום**

שכונת אלקפזה בנצרת, מדרום לכביש מס' 75

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

נפה יזרעאל

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

אלקפזה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16561	מוסדר	חלק		7

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



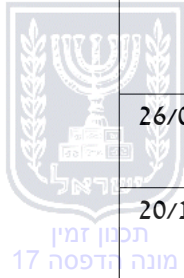
תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/08/1976	2362	2247	אושר בולק"ו בתאריך 30.06.2019	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 3
20/11/2018	2808	7994	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 211-0332007. הוראות תכנית 211-0332007 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	211-0332007
22/06/1989	3462	3674	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/5194 בתחומה בלבד	החלפה	ג/ 5194



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רוחי קודסי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רוחי קודסי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 15 12/03/2019	רוחי קודסי	12/03/2019		1: 250	מנחה	חניה
לא		10: 24 04/04/2019	רוחי קודסי	18/03/2019	1	1: 250	מחייב	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	סעוד עדנאן פאהום			נצרת	(1)	51			lana.fahoum @hotmail.c om

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נצרת רח 3002 /51.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	עורך ראשי	רוחי קודסי			נצרת	רח 3001 (1)	29	04-6551378	077-5270630	qudsieng. 26@gmail.co m

(1) כתובת: נצרת ת.ד 4045.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

שינוי יעוד מגורים א ליעוד מגורים מסחר ותעסוקה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- שינוי קווי בניה

2- הגדלת גובה בניין

3- שנוי אחוזי בניה

4- הקלה מתמ"א 3 בקווי בניין



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים מסחר ותעסוקה	3 - 1

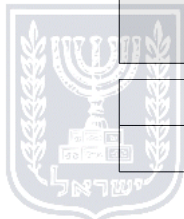
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	1,980	100
סה"כ	1,980	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ותעסוקה	1,980.01	100
סה"כ	1,980.01	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



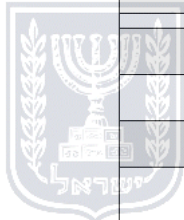
תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים בנייני מגורים משולבים במסחר ומשרדים.
4.1.2	הוראות
א	תכנית בינוי א. בקומת קרקע לפי הבינוי המצורף ישמש למסחר. ב. בקומה א' ישמש למשרדים, קומה ב', ג' ישמשו לחניה בנוסף לתת לחניון תת קרקעי, קומה ד', ה', ו' ישמשו כמגורים. ג. הבנייה לחזית כביש 75 תדורג החל מהקומה ה-3 ובנסיגה של 5 מ' לפחות יחסית לקומות התחתונות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
0	0	0	0	1	2			(1) 100	546		610		600	1	חניון	מגורים מסחר ותעסוקה		
5	3	3	3		3	27	6	60			25	900	600	1	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה		
5	3	3	3		1			60			66	337	600	1	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה		
5	3	3	3		1			60			25	337	600	1	משרדים	מגורים מסחר ותעסוקה		
0	0	0	0	1	2			100	386		660		600	2	חניון	מגורים מסחר ותעסוקה		
5	3	3	3		3	27	4	67			25	730	600	2	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה		
5	3	3	3		1			60			67	405	600	2	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה		
5	3	3	3		1			60			25	405	600	2	משרדים	מגורים מסחר ותעסוקה		
0	0	0	0	1	2			100	368		702		600	3	חניון	מגורים מסחר ותעסוקה		
5	3	3	3		3	27	6	60			25	1080	600	3	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה		
5	3	3	3		1			60			67	360	600	3	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה		
5	3	3	3		1			60			25	280	600	3	משרדים	מגורים מסחר ותעסוקה		

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.



תכנון זמין  
מונה תדפיס 17



תכנון זמין  
מונה תדפיס 17

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית  
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עבור קומות חניון תת-קרקעי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**6. הוראות נוספות**

6.1	אדריכלות
	<p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1: 100, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינמאליים לבניית המבנים - לאשור ועדה מקומית. הבנייה לחזית כביש 75 תדורג בחל מהקומה ה-3 ובנסיגה של 5 מ' לפחות יחסית לקומות התחתונות.</p>
6.2	עתיקות
	<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכסוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתוספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>
6.3	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התקפות בעת הוצאת היתר הבניה. תנאי למתן היתר בניה - הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
6.4	חשמל
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.          ב. תחנות השנאה:          1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.          2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.          3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.          ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל          לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:          מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן      מציר הקו          קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ'          קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד      2.0 מ'</p>



חשמל	6.4
	<p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'  קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'  קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'  קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'  כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'  כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'  כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל  ארון רשת 1 מ'  שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.5
	<p>ביוב:  תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, משרד איכות הסביבה והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ניקוז:  תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום המגרש, באישור מהנדס המועצה המקומית, ורשות הניקוז האזורית.</p> <p>מים:  אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית.</p> <p>החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>
סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.6
	<p>בבנין יתקיימן כל הסידורים לאנשים עם מוגבלויות לפי חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות,</p>

<p align="center"><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p>	<p align="center"><b>6.6</b></p>
<p align="right">תשנ"ח 1998</p>	
<p align="center"><b>פיקוד העורף</b></p>	<p align="center"><b>6.7</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p align="center"><b>פיתוח תשתית</b></p>	<p align="center"><b>6.8</b></p>
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ד. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה? הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	
<p align="center"><b>קולטי שמש על הגג</b></p>	<p align="center"><b>6.9</b></p>
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	
<p align="center"><b>שרותי כבאות</b></p>	<p align="center"><b>6.10</b></p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p align="center"><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p align="center"><b>6.11</b></p>
<p>א. היתרי בניה בתחום התכנית יינתנו לאחר שתוכן תכנית מדידה, ערוכה ע"י מודד מוסמך, אשר תאושר ע"י מוסדות התכנון כחוק ותיושם בשטח.</p> <p>ב. בקשה להיתר בניה תובא לדיון בפני מוסדות התכנון רק לאחר שתחתם ע"י בעלי הנכס הרשום של הקרקע.</p> <p>ג. לא יוצא היתר בניה אלא לאחר הצגת פתרון התחברות מערכות השפכים של המבנה המיועד לרשוי לרשת השפכים של העיר.</p> <p>ד. לא יצא היתר אלא לאחר הסדרת תשתיות (דרכים, ביוב, מים וניקוז).</p> <p>ה. היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p> <p>ו- סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p> <p>ז- אקוסטיקה: תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית הוא הכנת דו"ח אקוסטי לאישור</p>	

<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.11</b>
המשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו. במידה וידרש מיגון אקוסטי ביחס לדרך ראשית מסי 75 הוא יהווה תנאי למתן היתר בניה.	

<b>היטל השבחה</b>	<b>6.12</b>
היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	

<b>ביצוע התכנית</b>	<b>.7</b>
---------------------	-----------

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>
-----------------------

<b>7.2 מימוש התכנית</b>
-------------------------

שנה ממתן תוקף
---------------

